

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

- בתוקף סמכותי לפי סעיף 265 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן - החוק), ולאחר התייעצות עם המועצה הארצית לתכנון ולבניה, אני מתקין תקנות אלה:
1. בתקנות אלה -
- "אחוזי בניה כוללים" - היחס שבין השטח הכולל המותר לבניה במגרש לבין שטח המגרש כשהוא מבוטא באחוזים;
- "אתר בריכת שחיה" - כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התשל"ל-1970 (להלן - תקנות בקשה להיתר);
- "בליטה" - תקרות, עמודים, כרכובים וחלקי בנין אחרים הבולטים מקירותיו החיצוניים כלפי חוץ;
- "בנין עזר" - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, בחצרו, בחלק ממנו, או על גגו ומשרת את הבנין העיקרי;
- "חומרים קלים" - חומרים כגון גבס, עץ, זכוכית, אלומיניום, פלדה, וכן חומרים מרוכבים כגון פיברגלס או חומרים דומים אחרים;
- "טורבינת רוח" - מערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיית רוח לאנרגיה חשמלית;
- "כניסה קובעת לבנין" - הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראלי ת"י 166;
- "מגרש" - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית או שנוצרה על ידי פעולת חלוקה או איחוד בתכנית, או על ידי תשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו;
- "מעטפת כפולה" - מעטפת חיצונית למבנה, הבנויה מחומרים קלים, ומרוחקת מקיר המבנה החיצוני, באופן שנוצר מרווח פנימי למעבר אוויר ולתחזוקה;
- "מצללה (פרגולה)" - כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), תשכ"ט-1968;
- "מקמרת" (ארקדה) - מרחב או חלל מכוסה או בלתי מכוסה הנמצא בין שורות עמודים או בין שורת עמודים ובין הקיר הסמוך אליה, והמחוברים ביניהם באמצעות קשתות;
- "מראות במערכת תרמו-סולארית" - מראות או מראות פרבוליות, לרבות צינורות המותקנים מעליהם, עם או בלי עקיבה;
- "מרפסת גג" - חלק ממישור גג שטוח המופרד באמצעות קיר משאר הגג והמוקף מעקה, אשר רצפתו מחוברת לרצפת דירה או אולם הנמצאים על הגג האמור ודלת מעבר ביניהם;
- "סטיו" (קולונדה) - חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך של בנין;
- "קולטים פוטו-וולטאיים" - לוחות לקליטת אנרגיית שמש במערכת לייצור חשמל הממירה ישירות אנרגיה סולרית לאנרגיה חשמלית;
- "קומה" - חלל, בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג;

"קומת עמודים מפולשת" – חלל מכוסה תקרה אשר –

- (1) נמצא בין שתי שורות עמודים או יותר;
 - (2) גובהו מהרצפה ועד תחתית התקרה אינו קטן מ-2.20 מטרים;
 - (3) יכול שיכלול מדרגות המובילות לקומות ולבנייני עזר;
 - (4) יכול שיהיה סגור, כולו או מקצתו, בקירות זכוכית או פתוח מכל צדדיו;
- "שטח מקורה" - שטח המכוסה בגג בצורה גיאומטרית כלשהי.

2. בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה.

3. (א) לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד.

(ב) כללי החישוב של שטח מגרש ואחוזי הבניה כאמור יחולו גם על מגרש שנועד לבניה למטרה ציבורית פלונית, לאחר שנוכו ממנו החלקים שנועדו למטרות ציבוריות אחרות, אם נקבעו כאלה בתכנית.

4. (א) לענין תקנות אלה, השטח הכולל המותר לבניה, בבנין פלוני, הוא הסכום, במטרים רבועים, של השטחים המקורים בכל קומותיו, בין אם שטחים אלה נמצאים מעל פני הקרקע ובין אם הם מתחתיה, הכל בכפוף להוראות האחרות שבתקנות אלה.

(ב) מדידת השטח הכולל המותר לבניה, לענין תקנות אלה - למעט מדידת עליית הגג וקומת המסד - תיעשה על פי חישוב השטח הכלול בהיקפו של חתך אופקי בגובה 1.20 מטרים מעל הרצפה; מדידת שטחים שאינם מקורים תיעשה בגובה רצפתם.

(ג) שטחו של פתח ברצפה העולה על 0.50 מטרים רבועים, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה.

(ד) שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוהה מ-1.80 מטרים.

(ה) היו בבנין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.50 מטר ושאינן בהן המשך לחלל הפנימי של בנין, הן לא יבואו במנין השטח המותר לבניה; היו בליטות כאמור בולטות יותר מ-0.50 מטר, יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 מטר במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9, אולם בליטה חיצונית תת קרקעית לא תבוא במנין השטח המותר לבניה.

(ה1) על אף האמור בתקנת משנה (ה) –

(1) היו בבניין בליטות החורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות מ-0.75 מטר, אף אם יש בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין – הן לא יבואו במנין השטח המותר לבנייה ובלבד שנועדו לצורך חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה;

(2) היו בבניין בליטות שאינן בהן המשך לחלל הפנימי של הבניין והחורגות מהקיר החיצוני שלו בפחות ממטר – הן לא יבואו במנין השטח המותר לבנייה ובלבד שנבנו מחומרים קלים.

(2ה) הייתה בבניין מעטפת כפולה, לא יבוא השטח הנוצר ממנה במנין השטח המותר לבנייה ובלבד שהמרווח הפנימי שנוצר בינה ובין קיר הבניין לא יעלה על 0.9 מטר.

(1) שטחה של בליטה שהיא גומחה (נישה) או גבלית (ארקר) הבולטת מן הקיר החיצוני של בנין פחות מ-0.50 מטר, לא יבוא במנין השטח המותר לבניה, אם גובהה הפנימי אינו עולה על 1.20 מטרים ובתנאי שסך כל הגובה הפנימי של הבליטות בקומה אינו עולה על 60% מגובה אותה קומה; היתה בליטה כאמור בולטת יותר מ-0.50 מטר יבוא שטח הבליטה העודף על 0.50 במנין השטח המותר לבניה כשטח שירות לפי תקנה 9.

(2) לענין עוביו של קיר חיצוני, יחולו ההוראות האלה:

(1) עלה עוביו של קיר חיצוני, כולו או מקצתו, על 0.25 מטר – לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 מטר אך נמוך מ-0.5 מטר במנין השטח המותר לבנייה; החלק שעוביו עולה על 0.5 מטר יחושב כשטח שירות;

(2) על אף האמור בפסקה (1) –

(א) במקום שלפי כל תקנית או כל דין אחר חייבים לבנות קיר חיצוני בעובי

העולה על 0.25 מטר אך לא עולה על 0.5 מטר יראו כאילו בפסקה (1) במקום 0.25 מטר, נאמר העובי המזערי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר, לפי העניין; חייבו התכנית או הדין האחר לבנות קיר חיצוני בעובי העולה על 0.5 מטר, יחושב החלק שעוביו עולה על העובי המתחייב לפי התכנית או הדין האחר כשטח שירות;

(ב) מקום שבו עלה עוביו הכולל של הקיר בשל חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, לא יבוא החלק שעוביו עולה על 0.25 במניין השטח המותר לבנייה; אין באמור כדי לגרוע מהוראות תקנה 8(ג) ו-9(ד)(1).

(ח) (בוטלה).

(ט) היה שטח בקומת כניסה לבנין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במנין שטחי השירות לענין תקנות אלה; היה גובה הקירוי של שטח כאמור שתי קומות או יותר, לא יבוא אותו שטח במנין השטח הבנוי.

(י) על אף האמור בתקנת משנה 4(א) לא יראו שטח מצללה כשטח מקורה, ובלבד שהמצללה עומדת בתנאים האלה:

- (1) היא הוקמה בחצר, בגג, במרפסת, או במרפסת גג;
- (2) שטח המצללה – 50 מטרים רבועים או $\frac{1}{4}$ משטח החצר, הגג, המרפסת או מרפסת הגג, הכל לפי הגדול יותר;
- (3) עלה שטח המצללה על השטחים הקבועים בפסקה (2) יבוא השטח העודף במניין שטחי השירות.

(יא) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו כשטח מקורה לענין תקנות אלה, את השטחים המינימליים שחובה להתקין בהם אמצעי הצללה במבני ציבור לפי הוראות כל דין, באתר בריכת שחיה לפי חלק כ"א לתוספת השניה של תקנות בקשה להיתר, ובלבד שמתקיימים באמצעי ההצללה שבשטחים האמורים, כל אלה:

- (1) הוא נסמך על עמודים והוא בלא קירות;
- (2) אם הוא עשוי מחומר קשיח – המרווחים שבין החלקים האטומים שלו מחולקים באופן שווה ומהווים 30% לפחות ממנו;
- (3) אם הוא עשוי חומר שאינו שקיח, כגון ברזנט – יכול אמצעי ההצללה להיות אטום.

(יב) על אף האמור בתקנת משנה (א) לא יראו את שטחם של הקולטים הפוטו-וולטאיים או את שטחן של המראות התרמו-סולאריות כשטח מקורה, בהתקיים אחד מן המקרים האלה:

- (1) גובה החלק התחתון של הקולטים אינו עולה על 1.5 מטרים וגובה החלק התחתון של המראות אינו עולה על 2 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג המבנה שהוקם כדין, לפי העניין;
- (2) הקולטים או המראות מותקנים על גבי עוקבים;
- (3) הקולטים מותקנים על גבי מאגר או בריכת דגים או על דופןם ובלבד שהמאגר או בריכת הדגים הוקמו כדין;
- (4) הקולטים או המראות מותקנים ברצף היוצר מישור אחד על גבי קונסטרוקציה אחת, אם גובה חלקם התחתון אינו עולה על 1.5 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדין וגובה חלקם העליון אינו עולה על 4 מטרים מגובה פני הקרקע או מגובה פני גג מבנה שהוקם כדין.

(יג) על אף האמור בתקנת משנה (א), לא יראו שטח טורבינת רוח כשטח מקורה ולא יבוא שטחה במניין השטח המותר לבנייה.

5. (א) מפלס בתוך חלל קומה המשמש כיציע, גזוזטרה, מרפסת וכיוצא באלה, ייחשב כחלק מהשטח הכולל המותר לבניה.

(ב) מפלס כאמור בתקנת משנה (א) ייחשב, לכל דבר וענין, כחלק משטח הקומה שבה הוא נמצא; היה מפלס כאמור בתקנת משנה (א) מופרד מחלל הקומה במחיצה המגיעה עד לתקרת הקומה או עלה שטחו על מחצית שטחה של הקומה, ייחשב כקומה בפני עצמה.

(ג) השטח המשמש גישה אל המפלס, בין במדרגות ובין בכבש, ייחשב גם הוא חלק ממפלס כאמור, ובלבד שלא בא במנין השטחים המותרים לבניה של הקומה שמתחתיו.

6. (א) בתקנה זו, "מסד" - חלל המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נמצא בין שורות עמודים או מוקף קירות, כולו או מקצתו.

(ב) שטח של מסד יחושב כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אם גובהו עולה על 1.80 מטרים.

(ג) גובה המסד יחושב מרצפתו, ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית התקרה; לא היו הרצפה, הקרקע, או התקרה אופקיים, במלואם או בחלקם, יראו כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אותם חלקים של המסד שגבהם עולה על 1.80 מטרים.

(ד) היו בשטח פלוני תנאים טופוגרפיים הכוללים שיפוע מעל 15 אחוזים, ניתן לקבוע בתכנית, לגבי השטח שבו השיפוע האמור, במקום כללי המדידה שבתקנת משנה (ג), כללי מדידה אחרים שלפיהם ייכלל שטח המסד, כולו או מקצתו, בכלל השטחים הכוללים המותרים בבניה.

7. שטח חדר מדרגות הוא שטח ההשלכה האופקית, במטרים רבועים, של משטחי מערכת המדרגות, האופקיים והמשופעים, בכפוף לאמור בתקנה 8.

8. (א) השטח שמתחת לקירות החיצוניים והפנימיים יבוא במנין השטח המותר לבניה; בכפוף לאמור בתקנת משנה (ב).

(ב) הפריד קיר פנימי בין שני חלקי בנין שאינם מיועדים לאותה מטרה, תבוא במנין רק מחצית עוביו של הקיר כשהוא מדוד ברצפה, לגבי כל חלק בנין לחוד.

(ג) כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי השירות של הבנין, ובלבד שקירות כאמור נבנו בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א-1950 (להלן - מרחב מוגן דירתי).

9. (א) תכנית המייעדת קרקע פלונית לבניה וקובעת אחוזי בניה מותרים למטרה מן המטרות המפורטות בתקנת משנה (ב), תקבע גם את היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה במישורין (להלן - שטחים למטרות עיקריות) לבין כלל השטחים שהבניה בהם תותר רק כדי לשמש למתן שירותים נלווים, כמפורט בתקנת משנה (ד), להשגת המטרות העיקריות (להלן - שטחי שירות); כן תקבע התכנית את החלקים השונים שיתורו לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליה, כל אחד בנפרד.

(א1) מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, רשאי גם לקבוע את היחס בין שטחי השירות השונים המפורטים בתקנת משנה (ד), כולם או חלקם.

(א2) "יחס", לענין תקנות משנה (א) ו-(א1), יכול שיהיה גם כללי חישוב גיאומטריים או הפניה לתקן או לחיקוק.

(ב) מטרות עיקריות לענין תקנות אלה הן:

- (1) מגורים;
- (2) מסחר;
- (3) בידור;
- (4) תעשייה;
- (5) מלאכה;
- (6) צרכים חקלאיים;
- (7) משרדים;
- (8) בתי מלון ובתי אירוח אחרים;
- (9) נופש וספורט;
- (10) בניני ציבור אף אם מטרתם איננה מטרה מן המפורטות בפסקאות (1) עד (9);
- (11) שימושים אחרים הדומים לאלה המפורטים בפסקאות (1) עד (10);
- (12) מטרות שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים.

(ג) לענין תקנה זו ייראו כל חלקי הבנין שאינם שטחי שירות גם כן כשטחים למטרות עיקריות.

(ד) בכפוף לאמור בתקנת משנה (ו), ייראו השטחים שנועדו בתכנית רק למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות האמורות בתקנת משנה (ב), כשטחי שירות אם הם נמנים עם

אחד מאלה:

- (1) ביטחון ובריאות: מקלט, וחלקים ומיתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בו בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם מיועדים לשימוש למטרה עיקרית; ואולם במרחב מוגן דירתי יראו כשטח שירות בדירת מגורים רק את השטח המזערי הנדרש לפי התקנות בענין, וכן את השטח שמתחת לקירות של מרחב מוגן דירתי, אף אם הקיפו הקירות שטח העולה על השטח המזערי הנדרש לפי אותן תקנות;
 - (2) מערכות טכניות ומיתקני שירות: חדר למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעלית, מקום למכל גז, לאצירת אשפה, מעברים לצנרת, חדר בקרה ומקום למתן שירותים כיוצא באלה;
 - (3) אחסנה: מקום לאחסנת כלי עבודה, כלי גינה, חומר ארכיוני, חמרי גלם או מוצרים כיוצא באלה המשרתים את החלקים העיקריים שבאותו בנין;
 - (4) חניה: מקום חניה לרכב, לרבות כבשים ודרכי גישה נוספים;
 - (5) מבואות וחדרי מדרגות: מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים;
 - (6) קומות עמודים מפולשות ומקמרות: קומות עמודים מפולשות, לרבות מקמרת (ארקדה) וסטיו (קולונדה), ובלבד ששני האחרונים אינם משמשים למטרה עיקרית מהמטרות המנויות בתקנת משנה (ב) וקיימת גישה פתוחה אליהם לכל הציבור משטחים ציבוריים;
 - (7) מעברים ציבוריים (פסגיים): מעברים ציבוריים שרחבם עולה על 1.50 מטרים אם נתקיימו בהם כל אלה:
 - (א) הם נמצאים במקום הנועד, בתכנית או בהיתר, למרכז מסחרי או לפעילויות רב-תכליתיות אחרות;
 - (ב) כשלעצמם אינם מותרים לשימוש מסחרי כלשהו;
 - (ג) הם נועדים, בתכנית או בהיתר, לשימוש או למעבר של כלל הציבור;
 - (ד) הותנה, בתכנית או בהיתר, שתירשם בהם בפנקסי רישום מקרקעין, זיקת הנאה לטובת הציבור;
 - (ה) עלה רוחב מעבר ציבורי שנתקיימו בו כל התנאים בפסקאות משנה (א) עד (ד), על 3 מטרים, ייחשב כל שטחו כשטח שירות;
 - (ו) אותו חלק של מעברים ציבוריים שרוחבו אינו עולה על 1.50 מטרים וכן מעברים ציבוריים שהתנאים בפסקאות (א) עד (ד) אינם מתקיימים בהם, אף אם עלה רוחבם על 1.50 מטרים, יראו אותם כשטחים למטרות עיקריות.
 - (ה) בליטות ששטחן בא במנין השטח המותר לבניה לפי תקנה 4(ה), (ו) או (ז), דינן כדין שטחי שירות.
 - (1) בנין שעיקר שימושו, לפי האמור בהיתר ובנספחיו, הוא למטרה ממטרות השירות המפורטות בתקנת משנה (ד) (1) עד (4), רואים את אותם חלקי הבנין המשמשים לאותה מטרה - והם בלבד - כאילו נועדו לשמש מטרה עיקרית.
 - (2) תוספת שטחי שירות שדרשה רשות מוסמכת לפי כל דין, לאחר הפקדת התכנית, לא תיחשב כתוספת לבניה המותרת על פי התכנית, אולם תצויין בטבלת שטחי הבניה שבטופס הבקשה להיתר.
10. על אף האמור בתכנית לפי תקנה 9, רשאית הועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית להתיר שינוי שטח שירות פלוני לשטח שירות שימש מטרת שירות אחרת כאמור בתקנה 9, אם נתקיימו שני אלה:
- (1) סך כל השטח שמבקשים לשנות את ייעודו, אינו עולה על 200 מטרים רבועים או חמישה אחוזים מכלל השטחים שנועדו בתכנית להיות שטחי שירות, לפי הנמוך שביניהם;
 - (2) נקבע בתכנית ששטח שירות פלוני ימוקם מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולא יהא בשינוי כדי להעביר את מקומו מעל למפלס האמור.
11. שום דבר בתקנות אלה לא יתפרש כאילו בא לשחרר מקיום הגבלות שבחוק או בתקנות אחרות על פיו.

12. תחילתן של תקנות אלה ביום י"ט באדר א' תשנ"ב (23 בפברואר 1992).

13. (א) תקנות אלה לא יחולו על בניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתיתו לפני תחילתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), תשנ"ב-1992 (להלן - התקנות המתקנות), כל עוד לא פג תוקפם של ההיתר או של ההחלטה.

(ב) לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות המתקנות יחולו ההוראות דלקמן:

(1) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה ללא פירוט אופן חישובם, יראו את השטחים כשטחים למטרות עיקריות, וניתן יהיה להוסיף עליהם שטחי שירות; והוא כשאין הוראה מפורשת אחרת בתכנית;

(2) נקבעו שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלה דנות בהם ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת;

(3) הוספת שטחי שירות כאמור בפסקאות (1) ו-(2) תיקבע בידי הועדה המקומית במליאתה לגבי כל תכנית בנפרד, והודעה על כך תיכלל במידע שיימסר לפי סעיף 119א, 145(א) ו-158טז לחוק.

(ג) הוקם בנין לפני תחילתן של תקנות אלה, אין באמור בתקנת משנה (ב) כדי להוסיף על השטחים המותרים לבניה לפי תקנות אלה.

אריה דרעי
שר הפנים

ז' באדר א' תשנ"ב (11 בפברואר 1992)

דף הבית < חסיקה/פסיקה